

REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE: TENDINȚE DE DEZVOLTARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Autori: Liudmila VIȘNEVSCAIA, Olga BUZU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Activitatea de evaluare este o ramură relativ nouă în Republica Moldova, care a sărbătorit anul acesta 10 ani ca gen independent de activitate. În prezent reglementarea acestei activități se efectuează exclusiv de către stat, ceea ce nu corespunde cu practica țărilor dezvoltate Europene în domeniul evaluării. Dar totuși este necesar de menționat că în ramura nouă a înregistrat o dezvoltare considerabilă, dar nu și suficientă. Pentru o dezvoltare în continuare a pieței serviciilor de evaluare este necesară elaborarea standardelor naționale de evaluare, dezvoltarea organizațiilor obștești ale evaluatorilor, trecerea de la reglementarea de stat a activității de evaluare la autoreglementare acestei activități.*

Cuvinte cheie: *activitate de evaluare, reglementare, autoreglementare, standarde de evaluare, asociații obștești.*

Activitatea de evaluare – este activitatea desfășurată de întreprinderea de evaluare care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării [1, art.1].

Odată cu prăbușirea sistemului socialist la sfârșitul secolului trecut, pe teritoriile noilor state independente au început să apară elemente ale economiei de piață, inclusiv și instituții de evaluare independentă a proprietății. Cu trecerea la o economie de piață a apărut și proprietatea privată, și piața proprietăților imobiliare, care au dus la apariția profesiei de evaluator. Concomitent cu dezvoltarea pieței imobiliare, rolul unei evaluări independente crește și de asemenea crește și înțelegerea importanței acestei activități pentru toate tipurile de afaceri din partea statului, persoanelor fizice, întreprinderilor și instituțiilor.

Problema reglementării activității de evaluare este relevantă în toate țările în tranziție. Deci, pentru a înțelege esența reglementării trebuie de răspuns la câteva întrebări importante: Ce reprezintă reglementarea? Care este necesitatea reglementării? Cine trebuie să efectueze reglementarea activității de evaluare?

Reglementarea pieței serviciilor de evaluare reprezintă totalitatea măsurilor îndreptate spre îmbunătățirea calității lucrărilor de evaluare, ridicarea nivelului de calificare a evaluatorilor, crearea infrastructurii eficiente a lucrărilor de evaluare.

Reglementarea eficientă și echilibrată este necesară pentru ca să se creeze o piață a serviciilor de evaluare dezvoltată și stabilă pentru a ajunge la nivelul țărilor Europene. Reglementarea poate fi efectuată atât din partea statului, cât și din partea organizațiilor profesionale a evaluatorilor. După analiza funcțiilor de reglementare în domeniul evaluării bunurilor imobile putem constata, ca aceste funcții fie efectuate de către statul, fie efectuate de către organizațiile obștești ale evaluatorilor coincid (fig.1).

Reglementarea de stat. În prezent în Republica Moldova rolul statului tradițional este foarte puternic. Funcțiile statului în domeniul evaluării constă în: asigurarea condițiilor de formare și funcționare a pieței imobiliare și a pieței serviciilor de evaluare, în elaborarea bazei juridice, normative și metodologice a evaluării a patrimoniului, în organizarea procedurii de licențiere și de atestare a evaluatorilor bunurilor imobile, în elaborarea standardelor naționale de evaluare. La inițiativa statului a fost deschisă o specialitate nouă „Evaluarea bunurilor imobile” în Universitatea Tehnică și în Universitatea Agrară, au fost organizate cursuri de masterat în Institutul Regal Tehnologic din Suedia, și mai târziu în universitățile autohtone.

Autoreglementarea activității de evaluare. Organizațiile obștești ale evaluatorilor joacă un rol important în formarea și dezvoltarea activității de evaluare a patrimoniului. Aceste organizații funcționează în majoritatea țărilor ale lumii, în care evaluarea patrimoniului a fost constituită ca gen independent de activitate. În Republica Moldova există o singură asociație a evaluatorilor - „Camera Națională de Imobil a Republicii Moldova”, creată în anul 2000 în baza fuziunii Asociației Republicane a evaluatorilor (AREPE) și a Asociației participanților Profesioniști pe Piața Imobiliară (AEPI). Camera Națională de Imobil în anul 2000 a aderat la Grupul European al Evaluatorilor (TEGOVA), în anul 2001 devine membru a Consiliului Asociațiilor Evaluatorilor ale țărilor CSI. Considerăm, că este prea matur de a discuta problema de autoreglementare a activității de evaluare din partea CNI-RM din cauza numărului foarte mic a membrilor a acesteia. Majoritatea evaluatorilor din Moldova nu sunt membri ai CNI-RM, mulți nici nu știu nimic despre existența acestei asociații. Din altă parte, nici legislația țării nu stimulează pe evaluatorii de a deveni membri

unei organizații obștești. Spre deosebire de alte țări, în legislația Republicii Moldova se prevede participarea benevolă a evaluatorilor în activitatea a asociațiilor obștești.

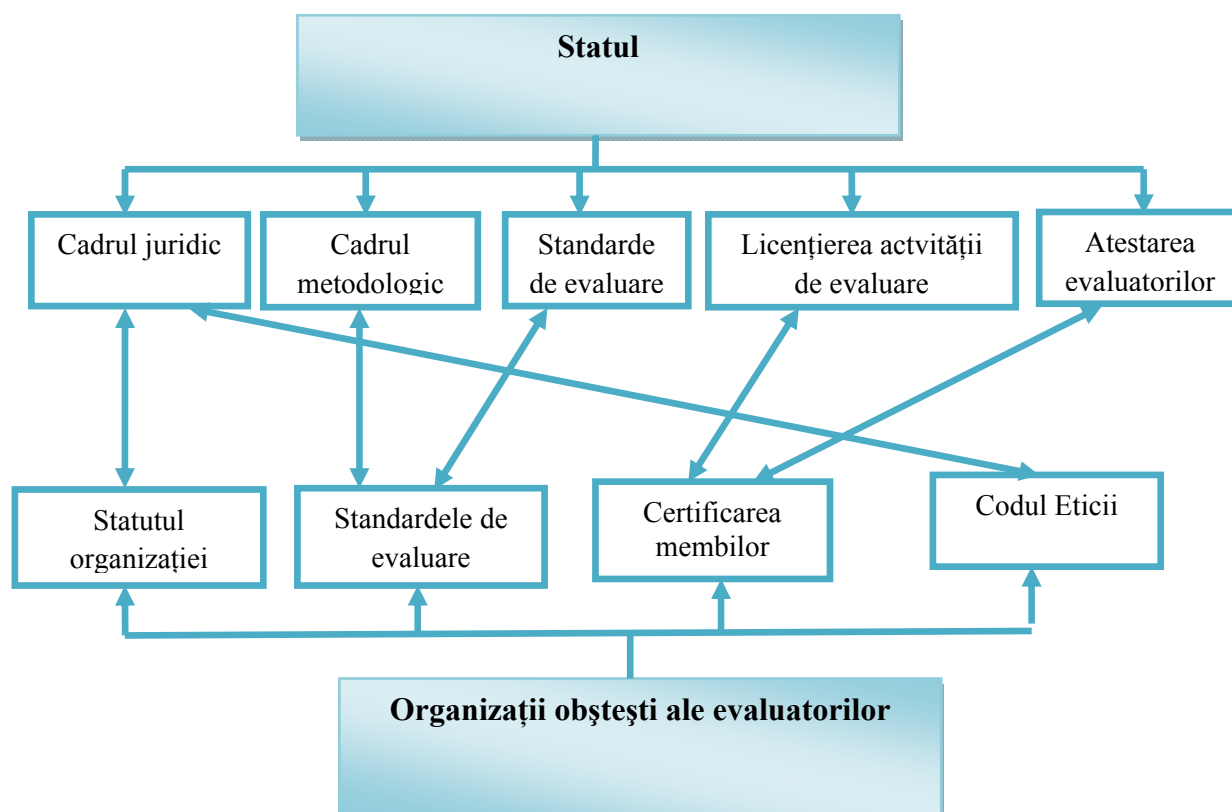


Fig.1. Formele de reglementare de stat și de autoreglementare a activității de evaluare
Sursa: elaborat în baza [3, p.61]

Analiza funcțiilor de reglementare a activității de evaluare efectuate din partea statului arată că acestea se interesează cu funcțiile similare ale organizațiilor profesionale ale evaluatorilor (cel puțin – teoretic). Este necesar de menționat, că funcțiile organizațiilor obștești ale evaluatorilor sunt stipulate în legea cu privire la activitatea de evaluare [1, art.19]. Cu alte cuvinte, prin legislația statului permite organizațiilor obștești efectuarea unor funcții de bază de reglementare a activității profesionale. Vom analiza funcțiile statului de reglementare a activității de evaluare și care sunt perspective de dezvoltare a lor ulterioară, în presupunere ca asociațiile obștești vor beneficia de atenție și de interes din partea evaluatorilor, care vor hotărî de a deveni membri ai asociației.

Elaborarea cadrului juridic. În prezent statul elaborează toate actele legislative la inițiativa organului ai administrației publice centrale – Agenției Relații Funciare și Cadastru. Din cele mai importante merită de menționat Legea cu privire la activitatea de evaluare nr 989 din 18.04.2002; Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; Legea cu privire la gaj; Legea cu privire la ipotecă. Din partea CNI – RM a fost prezentat proiectul legii cu privire la activitatea de rieltor, ce nu ține direct de activitatea de evaluare. Pe măsura dezvoltării profesiei de evaluator, participarea la CNI-RM va deveni mai atractivă pentru evaluatori. Atunci, statutul acestei organizații va stabili reguli de efectuare a profesiei, cerințe față de membrii organizației (se subînțelege - cerințe față de evaluatori)/

Cadrul metodologic. Evaluatorii ai patrimoniului în Republica Moldova sunt asigurați de baza metodologica bine dezvoltată. Sunt elaborate diferite Regulamente, aprobate prin Hotărîri de Guvern pentru efectuarea evaluării individuale și celei masive: Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr 985 din 04.08.2003 despre aprobarea regulamentului provizoriu privind evaluare bunurilor imobile, Hotărîrea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004 privind aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. Totodata, mai există acte normative de stilul vechi, care reglementează evaluarea terenurilor conform metodei „prețului normativ”, sau care presupun calcularea valorii de inventariere a construcțiilor și edificiilor. Pentru dezvoltarea ulterioară a cadrului normativ în domeniu, statul își asumă obligații de a elabora standardele naționale de evaluare.

Standarde de evaluare. În Republica Moldova este aprobat un singur standard de evaluare: SM 249:2004 „Sistem unic de evaluare a patrimoniului. Termeni și definiții”. Standardul este aprobat de către

Departamentul de Standardizare „Moldova-Standard” în anul 2004. În planul de activitate a Guvernului pe termen mediu (2013-2015) este inclusă elaborarea standardelor Naționale de evaluare, este planificată elaborarea a 3 standarde: Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării; Evaluarea bunurilor imobile în scopul gajului; Evaluarea terenurilor cu destinație agricolă. Practica țărilor dezvoltate dă dovadă ca toate standardele ale activității profesionale se elaborează în cadrul asociațiilor obștești respective și sunt absolut obligatorii pentru toți membrii ai asociației. În cazul Republicii Moldova, standardele naționale de evaluare sunt obligatorii pentru executare de către toți specialiștii din domeniu, indiferent de participarea lor în asociația obștească.

Licențierea activității de evaluare este una din formele principale ale reglementării de stat în domeniul evaluării. Constituind autorizația statului de a practica un anumit gen de activitate, licența servește drept garanție a calității pentru consumatorul de servicii de evaluare. În Republica Moldova licențierea se face conform Legii cu privire la licențierea unor genuri de activitate nr. 451 din 30.07.2001. Controlul asupra respectării de către întreprinderile de evaluare a condițiilor de licențiere se face de către Camera de Licențiere împreună cu Agenția Relații Funciare și Cadastru[3,p144]. În țările dezvoltate (cu excepția SUA) licențierea activității de evaluare nu se aplică. Participarea evaluatorului în calitate de membru a unei organizații obștești recunoscute în mod automat înseamnă dreptul acestuia de a presta servicii de evaluare. Considerăm, că licențierea activității de evaluare în țara noastră are un caracter provizoriu, și va fi abrogată cu timp.

Atestarea evaluatorilor a fost introdusă de Legea cu privire la activitatea de evaluare În anul 2003. Agenția Relații Funciare și Cadastru are obligațiunile de a organiza desfășurarea examenelor de atestare, de a ține registru certificatelor de calificare a evaluatorilor bunurilor imobile eliberate și retrase. În comisia de atestare a evaluatorilor fac parte reprezentanții atât a statului, cât și a organizațiilor obștești ale evaluatorilor, prezentându-se un exemplu bun de colaborare a acestor părți polare a procesului de reglementare.

Autoreglementarea activității de evaluare are aceleași repere ca și reglementarea din partea statului (fig. 1): elaborarea standardelor de evaluare, organizarea procedurii de certificare a membrilor asociației, elaborarea Codului eticii a membrilor asociației. Vom analiza, cum aceste momente cheie se implementează și cum ele pot fi dezvoltate în procesul de întărire a asociațiilor obștești ale evaluatorilor.

Standardele de evaluare ale asociațiilor obștești. Considerăm, în acest domeniu sunt perspective bune în vederea colaborării cu centrele mondiale de elaborare a standardelor Internaționale și Europene. O variantă de perspective de dezvoltare a activității de elaborare a standardelor este și elaborarea Standardelor regionale de evaluare în cadrul Consiliului ai Asociațiilor obștești ale evaluatorilor din țările CSI. Acest Consiliul are un potențial critic necesar de savanți, economiști, evaluatori-practicieni pentru elaborarea standardelor de evaluare a bunurilor imobile pentru țările CSI, care se va baza pe cadrul normativ unic, care există în aceste țări, problemele similare de transparență limitată a tranzacțiilor pe piața imobiliară etc.

Certificarea evaluatorilor. Perspective de dezvoltare în acest domeniu în prezent sunt limitate de numărul foarte mic a membrilor CNI-RM. Numai după schimbarea situației în țară, ridicarea prestigiului de a fi membru CNI-RM poate fi organizată certificarea evaluatorilor de către organizația obștească.

Codul Eticii reprezintă normele morale generale acceptate și să se conducă de principiile eticii profesionale acestea fiind independența, onestitatea, competența profesională, confidențialitatea informației și comportamentul profesional. Este elaborat de către CNI-RM.

Concluzie

Dezvoltarea pieței imobiliare are o importanță deosebită pentru statornicia unui stat, stabil din punct de vedere economic. Fără o piață imobiliară avansată nu este posibilă dezvoltarea proceselor investiționale, dinamizarea activității administrative-gospodărești, creșterea producției și sporirea nivelului de trai al populației țării. Pe măsura constituirii pieței, creării și întăririi asociațiilor evaluatorilor, funcțiile de reglementare a pieței vor trece complet sau parțial de la stat la asociațiile obștești. Acest fapt duce la autoreglementarea activității de evaluare și apropierea Republicii Moldova de țările cu economia de piață dezvoltate. Referitor analizei executate mai sus înțelegem că necesitatea Standardelor Naționale este foarte mare, acest fapt presupune că cu cât crește dezvoltarea pieței imobiliare cu atât se va dezvolta aportul asociațiilor obștești în Republica Moldova, astfel acest fapt duce la dezvoltarea autoreglementării. Situația actuală în Republica Moldova este în stare de pauză fiindcă Standarde Naționale nu au fost elaborate, și încă nu este adoptată o bază de date reală pentru ca evaluatorii să poată face o evaluare cât mai reală. Astfel persistă necesitatea dezvoltării pieței imobiliare și creșterea numărului de membri ai Camerei Naționale de Imobil și creșterea numărului de asociații obștești ale evaluatorilor în Republica Moldova. aderarea evaluatorilor din Republica Moldova la asociațiile internaționale ale evaluatorilor.

Bibliografie:

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr 989 din 18.04.2002 // Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773
2. Hotarirea Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului despre atestarea evaluatorilor bunurilor imobile nr.900 din 24.07.2003 // Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.163, art.941..
3. Тэрэбурэ Д, Регулирование оценочной деятельности в Республике Молдова и потребность в национальных стандартах, Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare, Conf. Intern. șt – practică, 7-8 iun. 2012, Chișinău.: IEFES, 2012.-224p, pagina 114;
4. Olga Buzu, Organizarea activității de evaluare,- ed. a 2-a – Chișinău: S.n., 2002 (Tipografia Centrală), 428 p;
5. Раиса КРАВЧЕНКО, Нужен закон об оценочной деятельности, Экономическое Обозрение, №37 (437), 12 octombrie, 2001;
Disponibil: <http://old.logos.press.md/Weekly/Main.asp?IssueNum=437&IssueDate=12.10.2001&YearNum=37&Theme=14&Topic=5772>; [Accesat 15 noiembrie 2012];
6. Н. Ю. Трифонов, Регулирование оценочной деятельности,
Disponibil: http://www.labrate.ru/trifonov/trifonov_regulation.pdf; [Accesat 17 noiembrie 2012];